

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## NANYANG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：212)

### 二零二四年中期業績公佈

集團財務摘要	未經審核		變動
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	
收入與其他收益	<b>144,185</b>	142,565	1%
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(43,740)</b>	125,809	(135)%
本公司股權持有人應佔虧損/(溢利) 經扣除：			
— 投資物業公平值之變動及 相關稅務影響	<b>142,709</b>	(28,703)	(597)%
	<b>98,969</b>	97,106	2%
每股(虧損)/溢利	港幣 <b>(1.29)</b> 元	港幣3.70元	(135)%
每股溢利			
— 經扣除投資物業公平值之 變動及相關稅務影響	港幣 <b>2.91</b> 元	港幣2.86元	2%

Nanyang Holdings Limited(「本公司」)董事會宣佈，根據截至二零二四年六月三十日止六個月未經審核的中期業績，本集團錄得股權持有人應佔虧損為港幣43,700,000元(二零二三年：溢利港幣125,800,000元)。本期業績包括應收上海商業儲蓄銀行股份有限公司就其二零二三年盈利派發之股息收入約港幣64,100,000元(已扣除21%預扣稅)，以及按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益港幣2,700,000元與按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現收益淨額約港幣22,700,000元，其中包括非現金及未變現的投資物業(包括一間合營企業所擁有)公平值變動，導致虧損淨額港幣142,700,000元(二零二三年：收益港幣28,700,000元)。然而，未計按公平值重估投資物業(包括一間合營企業所擁有)帶來之淨影響，上半年錄得股權持有人應佔溢利為港幣99,000,000元(二零二三年：溢利港幣97,100,000元)。每股虧損為港幣1.29元(二零二三年：每股溢利港幣3.70元)。然而，若不包括按公平值重估投資物業(包括一間合營企業所擁有)帶來之淨影響，每股溢利為港幣2.91元(二零二三年：港幣2.86元)。期內，本集團錄得綜合支出總額港幣202,000,000元(二零二三年：綜合收益總額港幣165,800,000元)。

### 未經審核簡明合併利潤表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	2	<b>121,532</b>	122,062
其他收益	2	<b>22,653</b>	20,503
收入與其他收益	2	<b>144,185</b>	142,565
直接成本		<b>(10,988)</b>	(10,150)
毛利		<b>133,197</b>	132,415
行政開支		<b>(18,106)</b>	(18,692)
其他經營開支，淨額		<b>(450)</b>	(403)
投資物業公平值之變動		<b>(141,000)</b>	31,000
經營(虧損)/溢利	3	<b>(26,359)</b>	144,320
財務收益	4	<b>1,856</b>	338
財務開支	4	<b>(43)</b>	(89)
應佔合營企業之溢利		<b>650</b>	678
除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(23,896)</b>	145,247
所得稅開支	5	<b>(19,844)</b>	(19,438)
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利		<b>(43,740)</b>	125,809
每股(虧損)/溢利(基本及攤薄)	6	<b>港幣(1.29)元</b>	港幣3.70元

未經審核簡明合併綜合收益表  
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
期內(虧損)/溢利	<b>(43,740)</b>	125,809
其他綜合(支出)/收益		
可能於其後重新分類至損益之項目		
外幣折算差額	<b>(2,894)</b>	5,352
隨後不會重新分類至損益之項目		
按公平值透過其他綜合收益記賬的		
金融資產公平值(虧損)/收益	<b>(155,413)</b>	34,619
除稅後期內其他綜合(支出)/收益	<b>(158,307)</b>	39,971
本公司股權持有人應佔期內綜合(支出)/		
收益總額	<b>(202,047)</b>	165,780

未經審核簡明合併資產負債表  
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		94	115
使用權資產		2,185	3,933
投資物業		2,280,000	2,421,000
按公平價值計量的其他綜合收益記賬的	10	84,106	85,314
按公平價值計量的非流動金融資產		2,081,325	2,237,597
		<u>7,397</u>	<u>9,006</u>
		<u>4,455,107</u>	<u>4,756,965</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	8	91,929	10,472
按公平價值計量的金融資產		419,849	405,189
已抵押銀行存款		3,291	3,531
現金及現金等價物		101,433	125,278
		<u>616,502</u>	<u>544,470</u>
		<u>5,071,609</u>	<u>5,301,435</u>
<b>總資產</b>			
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股本及儲備			
股本		3,397	3,397
其他儲備		1,618,627	1,776,934
保留溢利		3,342,418	3,430,316
		<u>4,964,442</u>	<u>5,210,647</u>
<b>總權益</b>			
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		-	448
遞延所得稅負債		28,887	27,911
其他非流動負債		1,505	1,500
		<u>30,392</u>	<u>29,859</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	9	56,501	57,267
當期所得稅負債		18,048	129
租賃負債		2,226	3,533
		<u>76,775</u>	<u>60,929</u>
		<u>107,167</u>	<u>90,788</u>
<b>總負債</b>			
<b>總權益及負債</b>			
		<u>5,071,609</u>	<u>5,301,435</u>

## 簡明合併中期財務資料附註

### 1 編製基準及會計政策

#### 甲. 編製基準

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

此中期財務資料應與二零二三年年度財務報表一併閱覽，該財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的。

#### 乙. 會計政策

除了採納截至二零二四年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的準則修改及解釋外，編製中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與二零二三年年度財務報表所採用者一致。

##### (i) 於本會計期間生效之準則修改及解釋

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團已採納下列必須於會計期間開始日二零二四年一月一日採用之準則修改及解釋：

香港財務報告準則第16號的修改	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號的修改	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號的修改	附有契約條件的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號的修改	供應商融資安排
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表之呈列—借款人對包含隨時要求 償還條文之定期貸款的分類

採納準則修改及解釋不會對會計政策造成任何重大變動或對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

## 1 編製基準及會計政策(續)

### 乙. 會計政策(續)

#### (ii) 尚未生效及本集團並無提早採納之新訂準則及準則修改

下列已頒佈之新訂準則及準則修改必須於本集團會計期間開始日二零二五年一月一日及後或較後期間採用，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第21號的修改	缺乏可兌換性 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修改	金融工具分類及計量的修改 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的列報與披露 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號的修改	投資者與其聯營公司或合營企業間的資 產出售或注資 <sup>(4)</sup>

(1) 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

(2) 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

(3) 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

(4) 生效日期待定

本集團已著手評估以上之新訂準則及準則修改之影響，並不預計其會對本集團之經營業績和財務狀況造成任何重大影響。

## 2 收入與其他收益及分部資料

收入主要包括投資物業之租金收入與管理費收入、按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益及按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入，其他收益為按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現收益淨額。期內已確認之收入與其他收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入總額	31,265	29,300
按公平值透過損益記賬的金融資產之投資收益	2,719	2,293
按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產之股息收入	81,530	85,319
投資物業之管理費收入	5,852	4,978
其他	166	172
	<b>121,532</b>	122,062
其他收益		
按公平值透過損益記賬的金融資產之已變現及未變現收益淨額	22,653	20,503
收入與其他收益	<b>144,185</b>	142,565

本集團於世界各地經營兩項主要業務分部：

房地產	－ 投資及租賃工貿樓宇
金融投資	－ 持有及買賣投資證券

各項業務分部之間並無進行銷售或其他交易活動。

截至二零二四年六月三十日止六個月之分部業績如下

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
收入與其他收益	37,117	107,068	144,185
分部業績	(128,968)	102,609	(26,359)
財務收益			1,856
財務開支			(43)
應佔合營企業之溢利	650	-	650
除所得稅前虧損			(23,896)
所得稅開支			(19,844)
本公司股權持有人應佔虧損			<b>(43,740)</b>
其他項目			
使用權資產之折舊	-	-	(1,747)
物業、機器及設備之折舊	(11)	(12)	(23)
投資物業之公平值虧損淨額	(141,000)	-	(141,000)

## 2 收入與其他收益及分部資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月之分部業績如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
收入與其他收益	34,278	108,287	142,565
分部業績	40,058	104,262	144,320
財務收益			338
財務開支			(89)
應佔合營企業之溢利	678	-	678
除所得稅前溢利			145,247
所得稅開支			(19,438)
本公司股權持有人應佔溢利			125,809
其他項目			
使用權資產之折舊	-	-	(1,748)
物業、機器及設備之折舊	(11)	(12)	(23)
投資物業之公平值收益淨額	31,000	-	31,000

可呈報分部資產及負債與總資產及負債之對賬如下。分部資產不包括於合營企業之投資及使用權資產，而分部負債不包括遞延所得稅負債、租賃負債及其他非流動負債，均集中管理。

於二零二四年六月三十日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	2,294,883	2,690,435	4,985,318
使用權資產			2,185
合營企業之投資	84,106	-	84,106
			5,071,609
分部負債	51,786	22,763	74,549
未分配負債			32,618
			107,167

## 2 收入與其他收益及分部資料(續)

於二零二三年十二月三十一日之分部資產及負債如下：

	房地產 港幣千元	金融投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	2,430,067	2,782,121	5,212,188
使用權資產			3,933
合營企業之投資	85,314	-	85,314
			<u>5,301,435</u>
分部負債	52,051	5,345	57,396
未分配負債			33,392
			<u>90,788</u>

本公司於百慕達註冊成立並以香港為基地。截至六月三十日止期間本集團在香港及其他國家之收入與其他收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港	<b>38,193</b>	33,401
美國	<b>12,473</b>	12,182
歐洲	<b>12,079</b>	10,944
臺灣	<b>81,166</b>	85,078
其他國家	<b>274</b>	960
	<u><b>144,185</b></u>	<u>142,565</u>

於二零二四年六月三十日，除位於／經營於香港及中國內地的金融工具之非流動資產總值如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
	香港	<b>2,282,232</b>
中國內地	<b>84,153</b>	85,372
	<u><b>2,366,385</b></u>	<u>2,510,362</u>

### 3 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備之折舊	23	23
使用權資產之折舊	1,747	1,748
僱員福利開支(包括董事酬金)	12,269	13,003
投資物業之管理費開支	7,075	6,508

### 4 財務收益/(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	1,856	338
財務開支		
租賃負債及其他非流動負債之利息開支	(43)	(89)

### 5 所得稅開支

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利依16.5%(二零二三年：16.5%)之稅率撥備。預扣稅乃根據海外投資(包括合營企業)所得之應收股息按照投資公司所在國家之現行稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	1,823	1,294
— 預扣稅	17,045	17,866
遞延所得稅	976	278

## 6 每股(虧損)/溢利

每股基本(虧損)/溢利乃根據本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股份之加權平均股數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
(虧損)/溢利(港幣千元)		
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(43,740)</u>	<u>125,809</u>
股份數目(千股)		
已發行普通股份之加權平均股數	<u>33,968</u>	<u>33,968</u>
每股(虧損)/溢利(港元)		
基本及攤薄(附註)	<u>(1.29)</u>	<u>3.70</u>

附註：本公司沒有可攤薄之潛在普通股，而每股攤薄(虧損)/溢利相等於每股基本(虧損)/溢利。

## 7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
已派二零二三年末期股息每股港幣0.70元 (二零二三年：已派二零二二年末期股息 每股港幣0.70元)	<u>23,778</u>	<u>23,778</u>
已派二零二三年特別股息每股港幣0.60元 (二零二三年：已派二零二二年特別股息 每股港幣0.30元)	<u>20,380</u>	<u>10,190</u>
	<u>44,158</u>	<u>33,968</u>

董事已決定就截至二零二四年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二三年：無)。

## 8 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	560	373
其他應收款項、預付款項及按金	9,802	9,341
應收股息	81,166	-
應收合營企業賬款	401	758
	<u>91,929</u>	<u>10,472</u>

本集團並沒有向客戶提供任何信貸期。於二零二四年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	350	373
31-60日	210	-
	<u>560</u>	<u>373</u>

## 9 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	2,417	1,927
租金及管理費按金	21,231	20,130
其他應付款項及應計費用	32,852	35,210
	<u>56,500</u>	<u>57,267</u>

於二零二四年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
30日內	<u>2,417</u>	<u>1,927</u>

## 10 合營企業之投資

就本集團的合營企業—上海申南紡織有限公司合營期及土地使用權已於二零二二年五月三十一日屆滿，而申南工商登記經營期限有效期至二零四二年五月三十一日，本集團已計入應佔該合營企業截至二零二二年五月三十一日的業績。

## 中期股息

董事已決定就截至二零二四年六月三十日止六個月不派發中期股息(二零二三年：無)。

## 購買、出售或贖回股份

本公司及其各附屬公司於期內概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

## 業務回顧及展望

### 房地產

#### 香港

二零二四年上半年，市場狀況依然嚴峻。高利率環境和經濟放緩持續影響本地房地產市場，我們位於觀塘的工商廈—南洋廣場的租賃活動亦受到影響。本集團所持有的290,000平方呎工商業樓面面積，目前出租率為83.7%。面對目前觀塘區商廈樓面供應過剩的局面，我們提供靈活的租賃條款、業主優惠和進取的租金價格，以留住現有租戶並吸納為數不多找辦公空間的租戶。

#### 上海

申南工商登記經營期限已延長至二零四二年五月三十一日，但其土地使用權和合營期已於二零二二年五月三十一日屆滿。我們與中方合營夥伴持續進行了多次洽談以解決問題，並積極提出了一些解決方案，但迄今為止仍未達成任何協議，而該合營企業仍平穩地營運中。

#### 深圳

本集團擁有45%權益之合營企業—深圳南方紡織有限公司之盈利持續表現滿意。其主要資產為一座廠房，已全部出租予第三方。承租地下和一樓租戶受經濟低迷的影響，業務仍未見好轉。

## 業務回顧及展望(續)

### 金融投資

全球股市於二零二四年上半年表現參差不齊。美國通脹率下降速度慢於預期，降息被推遲至今年下半年。然而，在此期間，美國股市繼續表現良好，尤其是科技板塊。另一方面，中國的經濟復甦速度較預期慢，需要更多刺激措施來應對國內需求疲軟和穩定房地產市場。在此期間，我們減持新興市場股票的投資，增持投資級別美國債券的投資。截至二零二四年六月三十日止六個月，投資組合(包括組合中持有的現金)上升約6%。分類為流動資產之按公平值透過損益記賬的金融資產合共港幣419,800,000元，約佔本集團總資產8.3%。該等分散風險之投資包括約350隻個別持有。本集團錄得已變現及未變現收益淨額港幣22,700,000元(相當於約2,900,000美元)與投資收益港幣2,700,000元(相當於約300,000美元)。股票約佔67.6%(其中美國57%、歐洲17.6%、日本3.6%、亞太地區除日本外9.5%和新興市場12.3%)，債券23.5%(其中美國62.1%、歐洲22.6%、新興市場和其他15.3%)，商品投資4.1%及現金4.8%。

在撰寫本文時，美國最近公佈七月份的疲弱就業數據，以及對經濟衰退的擔憂、日本加息和中東緊張局勢升級，導致市場出現更多不確定性和極端波動。目前，市場正處於調整階段。投資者預計美國聯儲局將在九月份開始降息。此外，中國政府持續支持房地產市場，並採取措施刺激當地消費需求，可能會穩定其市場，並有望帶來更好的表現。截至二零二四年八月十五日(最後實際可行日期)，投資組合從年初至今上升8%，投資組合(包括現金)之價值約為57,800,000美元或港幣450,800,000元。

展望未來，地緣政治緊張局勢、中東和歐洲的戰爭、美國總統大選結果以及政策變化的可能性都將會影響市場。然而，疲弱的經濟數據和對經濟衰退的持續擔憂，將促使美國聯儲局降息，有望於緩解任何劇烈的經濟下滑。

## 業務回顧及展望(續)

### 金融投資(續)

本集團於一間臺灣持牌銀行—上海商業儲蓄銀行股份有限公司(「上銀」)之投資，上銀為一家在臺灣註冊成立的公司，其股份於臺灣證券交易所上市(證券代號5876)。本集團現持有190,585,095股上銀股份(佔上銀已發行股本約3.9%)。由於無意在本報告結算日後十二個月內出售，此項價值港幣2,075,600,000元之投資已被分類為非流動資產之按公平值透過其他綜合收益記賬的金融資產(佔本集團總資產約41%)。本集團就上銀二零二三年盈利收得現金股息淨額約港幣64,100,000元(二零二三年：就上銀二零二二年盈利收得現金股息淨額約港幣67,200,000元)。

上銀目前在臺灣設有74間分行，於香港、越南、新加坡及中國無錫各有一間分行。上銀還設有四個辦事處於印尼雅加達、泰國曼谷、柬埔寨金邊和越南北寧。上銀於二零二一年開始重建其臺北總行大樓，現已落成啓用，並於二零二四年六月十八日舉行了盛大的開幕儀式。上銀持有香港上海商業銀行有限公司(「上商」)57.6%的權益。上商在香港設有44間分行，三間在中國，四間在海外。截至二零二四年六月三十日止六個月，上銀經查核稅後淨利歸屬其業主約為新台幣5,802,900,000元(二零二三年同期：淨利歸屬其業主為新台幣9,769,800,000元)。截至二零二四年六月三十日，上銀業主權益總計約為新台幣187,228,500,000元(二零二三年十二月三十一日：約為新台幣183,317,000,000元)。(該等數字乃摘錄自上銀網站<http://www.scsb.com.tw>。)

### 財務狀況

本集團價值港幣2,125,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣2,256,000,000元)之投資物業已用作為一般銀行融資之抵押，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日並無使用。債務對權益比率由0.08%(二零二三年十二月三十一日)下降至0.05%(二零二四年六月三十日)。債務為租賃負債，而權益乃本集團總權益。於期末，本集團之流動資產淨值為港幣539,700,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣483,500,000元)。

## 僱員

於二零二四年六月三十日，本集團聘有13名僱員(二零二三年：13名)。薪酬乃參考有關員工之資歷及經驗釐定。薪金及酌情花紅被每年檢討。本集團亦提供其他福利，包括醫療保險及公積金。

本人謹代表董事會同寅向全體員工對本集團的貢獻致以衷心感謝。

## 企業管治

本公司董事並不知悉任何資料可合理顯示本公司現時或於截至二零二四年六月三十日止六個月期間任何時間，未有遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文。

## 董事買賣本公司證券之守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經過向所有董事作出具體查詢後，本公司董事已確認，於截至二零二四年六月三十日止六個月，董事一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 審核委員會及業績審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並商討審核、內部監控、風險管理及財務報告等事宜，包括與管理層審閱截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明合併財務報表。本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表已由本集團的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

## 詳盡業績公佈之刊載

請瀏覽香港聯合交易所有限公司網站及本公司網站  
<http://www.nanyangholdingslimited.com>，參閱詳盡之二零二四年中期業績公佈。

承董事會命  
公司秘書  
李尚義

香港，二零二四年八月二十一日

於本公佈日期，董事會包括下列六名董事：

執行董事：

榮智權，太平紳士，FHKIB (常務董事)

陳珍妮 (助理常務董事及財務總監)

獨立非執行董事：

高富華 (主席)

史習陶

黃志光

非執行董事：

榮康信